



Beschlussvorlage

Dez. III / Amt: 61 Petters / Löhr	Datum: 04.04.2018	Az.: - 0687/Lö	Drucksache Nr.: 68/2018
--------------------------------------	-------------------	----------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Gemeinderat	16.04.2018	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

- Sozialwohnungen beim Wohnungsbau
- Baugebiete Altenberg und Hosenmatten II
- Ausblick auf weitere Wohnungsbauprojekte

Beschlussvorschlag:

1. Für die beiden als Einzelfälle anzusehenden Baugebiete Altenberg und Hosenmatten II wird insbesondere aus Gründen des Vertrauensschutzes die Sozialwohnungsquote nicht angewendet.
2. Auf der Grundlage erster praktischer Erfahrungen erstellt die Verwaltung in 2018 einen Bericht und unterbreitet gegebenenfalls Vorschläge zur Konkretisierung der Beschlüsse vom 24.07.2017.

BERATUNGSERGEBNIS	Sitzungstag:	Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)		Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthalt.			

Begründung:

Am 24. Juli 2017 beschloss der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung unter anderem:

„Die Einführung einer Sozialwohnungsquote beim Wohnungsbau

Bei Wohnungsbauprojekten, die nach dem 1. Januar 2018 eingereicht werden und die 10 oder mehr Wohnungen umfassen oder eine Gesamtwohnfläche von über 800 m² aufweisen, müssen mindestens 20 % der Wohnungsfläche als sozialer Mietwohnraum mit mindestens 15-jähriger Preisbindung angeboten werden, bei Vorhaben auf städtischen Grundstücken mindestens 30 %. Bis Ablauf von fünf Jahren werden der Erfolg der Quote und eine eventuelle neue Quotenhöhe evaluiert. Baumaßnahmen mit bereits bestehendem Baurecht auf privatem Grund sind hiervon nicht betroffen.“*

**Maßgeblich ist die vollständige Einreichung der Bauunterlagen gemäß § 54 Abs. 2 der Landes-bauordnung*

Zum damaligen Zeitpunkt der Beschlussfassung wurden die beiden im planerischen Verfahren befindlichen Projekte Altenberg und Hosenmatten II nicht als von der Quote betroffene Maßnahmen betrachtet. Beide haben sich zeitlich erheblich verschoben aus Gründen, die von den Maßnahmen-trägern nicht selbst zu vertreten sind. Die Verwaltung hat unterdessen bereits begonnen, die Quote bei anderen Vorhaben umzusetzen. In Bezug auf diese beiden speziellen Maßnahmen ist eine Diskussion entstanden, die einer Klarstellung ihrer Betroffenheit von der Quote bedarf. Da sie nun mit dem bevorstehenden Eintritt in die Offenlegung der Bebauungspläne in die entscheidende Phase kommen, schlägt die Verwaltung eine Klarstellung der weiteren Vorgehensweise durch den Gemeinderat entsprechend des Beschlussvorschlags vor.

ALTENBERG

Als im Sommer 2017 das Thema „Quote für den Sozialen Wohnungsbau“ in die politischen Gremien und in die öffentliche Diskussion kam, ist man bereits nach der zeitlichen Prognose davon ausgegangen, dass das kurz zuvor mit seinen Planungszielen beschlossene Vorhaben Altenberg nicht unter die Anforderungen der Sozialwohnraumquote fällt. Nicht zuletzt der Bürgerentscheid führte hier zu erheblichen Verzögerungen. Selbst die Bürgerinitiative Altenberg hat zum damaligen Zeitpunkt keine Forderung nach der Anwendung der Sozialwohnraumquote verlautbaren lassen.

Auf dieser Grundlage entwickelte der Investor in Abstimmung mit Gemeinderat und Verwaltung die Konzeption weiter. Natürlich wurden im Rahmen dieses Prozesses die einzuhaltenden Rahmenbedingungen erläutert. Grundlage waren durchaus während des Planungsprozesses von der Stadt erhobene Forderungen wie Vergrößerung der Kita, Einbeziehung von Klinikumsflächen in die Planung, Sicherung angrenzenden Naturraums, Gestaltungshandbuch etc. enthalten – Sozialer Wohnungsbau am Altenberg jedoch nicht.

Die Verwaltung empfiehlt aus diesem Grund eine Ausnahme von den Quotenvorgaben (Beschlussvorlage 107/2017) unter Berücksichtigung von Vertrauensschutz Gesichtspunkten gegenüber dem Investor in diesem Einzelfall. Andernfalls wird befürchtet, dass das Projekt noch weiter als bisher zurückgeworfen wird und die Realisierung in Gefahr gerät. Dieser Gesichtspunkt wurde auch in vergleichbaren Fällen anderer Kommunen unter Berücksichtigung der rechtlichen Aspekte anerkannt. Andernfalls dürfte dies auch über das eigentliche Vorhaben hinaus unter dem Aspekt der Investitionssicherheit dem sehr guten Ruf des Investitionsstandortes Lahr nachhaltig schaden.

HOSENMATTEN II

Die zu Altenberg getroffenen grundsätzlichen Aussagen gelten auch hier: Der zweite Bauabschnitt des Neubaugebietes war 2017 mehrfach Gegenstand von Beratungen in den politischen Gremien, insbesondere im Technischen Ausschuss. Dabei ging es sehr dezidiert um die einzelnen Inhalte der bevorstehenden Änderung des Bebauungsplanes. Zu keinem Zeitpunkt wurde jedoch signalisiert, dass die Quote für Hosenmatten II anzuwenden sei. Vielmehr wurde anerkannt, dass die einzelnen Projekte um den Quartiersplatz unter anderen Vorzeichen bereits sehr weit entwickelt wurden und die mit der Planänderung verbundenen erheblichen Verzögerungen nicht den Eigentümern/Investoren anzulasten seien.

Ergänzend kommt ein weiterer Aspekt hinzu. Der oben zitierte Gemeinderatsbeschluss vom 24. Juli 2017 enthält die Formulierung: "Baumaßnahmen mit bereits bestehendem Baurecht auf privatem Grund sind hiervon nicht betroffen." Zum Zeitpunkt dieser Beschlussfassung galt der Bebauungsplan HOSENMATTEN II und war Grundlage sämtlicher planerischer und finanzieller Überlegungen. Die nun erfolgende Planänderung betrifft lediglich Details, die eigentliche Grundkonzeption bleibt unverändert.

Aus dieser Faktenlage heraus und im Zuge des Vertrauensschutzes gegenüber den Eigentümern/Bauherrn in einem Mitte 2017 bereits sehr weit gediehenen Planungsprozess empfiehlt die Verwaltung auch in diesem Gebiet eine Ausnahme vom Beschluss des Gemeinderates (Beschlussvorlage 107/2017) die Quote auch für dieses Gebiet nicht anzuwenden. Die Bebauungsplan-Änderung (Entwurf) enthält dementsprechend keine Festsetzungen zum Sozialen Wohnungsbau.

Ausblick

Altenberg und Hosenmatten II sind aus Sicht der Verwaltung die beiden Einzelfälle, in denen die Quote für den Sozialen Wohnungsbau nicht anwendbar ist. Hierbei stellen wir nicht die rechtlichen Erwägungen und Auslegungsmöglichkeiten in den Vordergrund, sondern ausdrücklich den Vertrauensschutz und die mit der Beschlussfassung verbundenen Absichten – sowohl der Verwaltung, welche die Konzeption entwickelt hat, als auch des Rates, der sie einstimmig beschloss.

Für alle anderen Vorhaben, die die Bedingungen erfüllen, gilt dies nicht. Hier werden wir in den kommenden Monaten erste Erfahrungen in der praktischen Ausgestaltung (Bebauungspläne, städtebauliche Verträge, sonstige Vorhaben) machen, auf deren Basis dann eventuell eine Konkretisierung der Beschlussfassung vom 24. Juli 2017 zu erfolgen hat.

Nach aktuellem Stand wird die Quote bei den kurzfristig anstehenden größeren privaten Wohnbau-Vorhaben AKAD, frühere Ölfabrik, Lotzbeck-/Jammstraße und Tramplerstraße (ehemaliger Aldi) erfüllt. Allein dadurch werden ca. 60 geförderte Wohnungen neu geschaffen. Hinzu kommen diverse Projekte der Wohnbau Stadt Lahr, beispielweise mit ca. 12 Wohnungen in der Leopoldstraße sowie einer gegenwärtig noch nicht zu beziffernden Anzahl in der Flugplatzstraße.

Dies belegt, dass auch ohne die beiden Einzelfälle Altenberg und Hosenmatten in kurzer Zeit ein erheblicher Zuwachs an gefördertem Wohnraum in Lahr durch die Anwendung der Sozialwohnungsquote zu erwarten ist.

Tilman Petters

Stefan Lühr

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.

